

**BADÓ ANDREA\***

## **Együttélés, visszaélés – a társasházi alapító okirat módosításának jogi háttere**

### *I. Bevezetés*

Mindennapi életünk során számos alkalommal kerülhetünk olyan helyzetbe, amikor alkalmazkodnunk kell a velünk vagy a közvetlen szomszédságunkban élőkhez. Ez a legtöbb esetben nem könnyű feladat, és a ránézésre egyszerűnek tűnő problémáink megoldását, illetve egyéni céljaink megvalósítását is lényegesen megnehezítheti, különösen akkor, ha a másik félnek nem kenyerre az együttműködés. Még bonyolultabb a szituáció, ha egy közös jogviszonynál fogva, valamely igényünk érvényesítéséhez az érintettek részéről egy vagy több beleegyezésre, vagy akár egyhangú hozzájárulásra lenne szükségünk.

Az ilyen típusú helyzetek kialakulásának remek táptalaja a társasházi lakóközösség, melynek tagjaként tulajdonjogunk, illetve az abból fakadó döntési jogosultságunk korlátozottá válik. A közgyűléseken ülve megtapasztalhatjuk, hogy a társasház többi lakójának, vagy akár a közös képviselő hozzáállásának köszönhetően időnként kiszolgáltatott, hátrányos pozícióba kerülhetünk. Előfordulhat például, hogy a külön tulajdonú ingatlanunkat érintő valamely átalakítás, módosítás vagy az ott folytatott tevékenység engedélyezése a lakók egy részének, vagy rosszabb esetben teljes közösségének igenlő szavazatához kötött. További problémát jelenthet, ha igényünk érvényesítéséhez a társasházi alapító okiratot is módosítani kell, mert például az ingatlanunkkal kapcsolatos valamely változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének ez – a vonatkozó jogszabályok szerint – elkerülhetetlen feltétele. Könnyen előfordulhat, hogy valamely érintett hatóság vagy a közös képviselő nem teljes körű, félreérthető vagy akár félrevezető tájékoztatása azt sugallja számunkra, hogy a tulajdonostársak egyhangú meggyőzése, és a társasházi alapító okirat módosítása nélkül nincs esélyünk a célunk elérésére, miközben a probléma jóval egyszerűbben is orvosolható. Érdeemes ezért az adott eset körülményei alapján fennálló, tényleges követelményekről előzetesen tájékozódni, és a vonatkozó jogszabályok értelmezésébe fogni, mielőtt kellő mennyiségű támogató szavazat híján egy költséges és hosszadalmas peres eljárást kezdeményeznénk.

---

\* PPKE Jog- és Államtudományi Doktori Iskola – Kézirat lezárva: 2016. április 15.

S tanulmány kiindulópontjaként különbséget kívánok tenni azon szituációk között, amikor az igényérvényesítés elkerülhetetlen feltétele az alapító okiratnak a tulajdonos-társak által egyhangúan megszavazott módosítása, illetve amikor az okirat csupán a tulajdonosok egy részének, meghatározott hányadának szavazata alapján is módosítható. Kiemelem továbbá azokat az eseteket is, amikor a jogszabály az alapító okirat módosítását kötelező feltételként nem írja elő, így megkímélhetjük magunkat attól a procedúrától, melynek eredményeképpen elérhetjük, hogy ügyünket a közgyűlés egyáltalán napirendre tűzze. Ez utóbbi esetek sorában kiemelt figyelmet szeretnék fordítani arra az esetkörre, amikor a külön tulajdonú ingatlanunk eredeti jogi jellegének, vagyis rendeltetésének változását szeretnénk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, az ingatlan megváltozott módon történő használatára figyelemmel. Kutatásom során ugyanis arra a megállapításra kellett jutnom, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján, azok tüzetes, hosszas átvizsgálása hiányában – vagy talán még azt követően is – nehéz eldönteni, a rendeltetésmód változás átvezetéséhez, így például egy ingatlan lakássá nyilvánításához pontosan mely követelményeknek kell eleget tennünk. Feltétlenül szükséges-e, hogy a változás bejegyzéséhez a társasházi alapító okirat módosításra kerüljön, vagy az egyéb dokumentumok alapján, módosítás nélkül is lehetséges? A megoldás, illetve a helyes jogszabályi értelmezés keresése során általam bejárt útvonalat egy e körbe sorolható, fiktív példából kiindulva szeretném bemutatni. Fel kívánom hívni a figyelmet arra az eshetőségre is, amikor szükségessé válik a társasházi alapító okirat módosítása, de a tulajdonostársak részéről ellenállásba ütközünk. A felhívott gyakorlati példán keresztül kiemelem továbbá az alapító okirat módosításának elérésére irányuló, esetleges bírósági eljárás során szóba jöhető, főbb védekezési lehetőségeket is. E körben kitérek a joggal való visszaélés passzív esetének, valamint a bírósági szerződésmódosítás alkalmazhatóságának kérdésére. A társasházi lakóközösségeket érintő eljárásokat illetően érdemes, hogy ezek a hivatkozások mennyire lehetnek eredményesek? A vonatkozó bírói gyakorlat meglehetősen tartózkodó álláspontot képvisel mind a joggal való visszaélés, mind a szerződésmódosítás e perekben történő alkalmazhatósága kapcsán, különösen akkor, ha a cél az alapító okirat módosítása.

Előfordulhatnak azonban olyan körülmények, amelyek az alapító okirat rendelkezéseinek bírósági kiigazítását szükségszerűvé és lehetővé teszik. Ezt támasztja alá a dolgozatomban ismertetésre kerülő, példaként hozott kúriai döntés is, amelyből véleményem szerint az következik, hogy a hasonló helyzetben történő fellépés eredményessége nem esélytelen, így a körülmények alapos mérlegelését követően érdemes lehet jogaink érvényesítése érdekében akár a bírósághoz is fordulni.

## *II. A társasházi alapító okirat – a módosítás esetei és kérdései*

A Bevezetésben említett okokból kifolyólag mindenképp szükségesnek tartom azoknak a főbb, releváns jogszabályi rendelkezéseknek az ismertetését, amelyek iránytűként szolgálnak annak eldöntéséhez, hogy a konkrét ügyünkben, igényünk érvényesítéséhez, mely követelményeknek kell eleget tennünk. E szabályok értelmezése alapján válhat vi-

lágossá, szükséges-e a társasházi lakóközösség tagjainak hozzájárulását beszerezni, illetve azt elérnünk, hogy a közgyűlés az alapító okiratot módosítsa?

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:85. §-a a társasházakra vonatkozóan csupán néhány lényegi rendelkezést fogalmaz meg. E szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni. A részletszabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) tartalmazza. Az 5. §-ának (1) bekezdése értelmében a társasház főszabály szerint valamennyi tulajdonosának vagy az ingatlan egyedüli tulajdonosának mint egyszemélyi alapítónak, alapító okiratban kifejezett elhatározásával jön létre.

A társasházi alapító okirat lényegében a tulajdonosok által kötött szerződésként értelmezhető. A szerződő felek „akarati” viszonyát fejezi ki, így a kölcsönösen egybehangzó akaratnyilatkozatuk révén jön létre.<sup>1</sup> Elsősorban – kötelező elemként – a következőket kell tartalmaznia: a tulajdoni viszonyok meghatározását, a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási tényeket, jogokat, adatokat, a társasházi közösség megnevezését és az alapítására irányuló megjegyzést. A tulajdoni viszonyokat illetően meg kell határozni a külön tulajdonú lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a jogi jellegű, az alapterületük és a pontos címük megjelölésével, valamint a közös tulajdonú épületrészeket az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal<sup>2</sup>. Felsorolásra kerülnek továbbá a tulajdonostársak főbb személyi adatai<sup>3</sup>, valamint a földrészletre, és a külön tulajdonokra vonatkozó helyrajzi szám. A kötelező elemek mellett megengedett, hogy az alapító okirat rendelkezzen a tulajdonosok számára létesített elővásárlási vagy előbérleti jogról, illetve a közös tulajdon elidegenítésére vonatkozó szabályozásról.<sup>4</sup> A tulajdoni viszonyokon kívüli, egyéb kérdéseket a szervezeti-működési szabályzat rendezi, amelylyel minden társasháznak kötelezően rendelkeznie kell.<sup>5</sup>

Mivel az alapító okirat a tulajdonostársak szerződésének tekinthető, logikusnak tűnik, hogy módosítására a Ptk. szerződés módosítására vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.<sup>6</sup> Megváltoztatása – a kivételektől eltekintve – a felek eredeti szerződési szándékával egyező akaratához kötött.<sup>7</sup> Amennyiben tehát valamely, a társasház részét képező ingatlannal kapcsolatos változás a tulajdoni viszonyokat érinti, nagy eséllyel lehet szükség az alapító okirat módosítására. A főszabály alól azonban lehetnek kivételek, illetve az is meghatározó kérdés e körben, hogy a változás közös vagy külön tulajdonú ingatlant érint. A társasház közös tulajdonú épületrészeire vonatkozó jogok változása ugyanis általában igényli az alapító okirat módosítását. Ezzel szemben a saját tulajdonnal – így például egy külön tulajdonú lakással – kapcsolatos rendelkezés, illetve

<sup>1</sup> GELLÉN KLÁRA: *Az akarat szerepe a szerződéskötés során, különös tekintettel a színlelésre*. Acta Universitatis Szegediensis, Acta Jur. et Pol. Tomus LXII., Fasc. 4., Szeged, 2002. 4. p.

<sup>2</sup> Társasházi törvény, 9. §, Jogtár, Wolters Kluwer, Complex Kiadó (továbbiakban: Jogtár); (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>3</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 15. § (1) bekezdésében meghatározott személyi adatok.

<sup>4</sup> Társasházi törvény 5. § (3) bekezdés; 10. § (2) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>5</sup> Horváth Gyula: *Kommentár a társasházi törvényhez* (továbbiakban: *Kommentár a társasházi törvényhez*), Társasházi törvény 9. §-ához, 3. pont.

<sup>6</sup> Ptk. 6:191. § (1) bekezdés, Jogtár (2016.III. 24-től hatályos állapot).

<sup>7</sup> GÁRDOS PÉTER – VÉKÁS LAJOS (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. (Továbbiakban: *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*), Ptk. 6:191. §-ához, 1. pont.

az alapítók személyes adataiban bekövetkező változások esetén az alapító okiratot módosítani nem kell. Ennek legfőbb oka, hogy az alapító okirat által a felek között létrehozott jogviszony bizonyos szempontból speciális. A szerződő felek, vagyis a tulajdonostársak személye a jogviszony fennállása alatt gyakorta változhat. Amennyiben valamely tulajdonos a saját tulajdoni hányadának átruházásáról rendelkezik, az új tulajdonos veszi át a helyét az alapító okirat révén szerződő felek sorában, amely változás alapító okirati átvezetése nem kötelező.<sup>8</sup> Ez a tulajdonostársak külön tulajdonnal összefüggő, a társasházi törvény 16. §-ában meghatározott, a Ptk. tulajdoni szabályaival összhangban álló rendelkezési jogából következik, amellyel kapcsolatos változások – szemben a közös tulajdonú részekre vonatkozókkal – nem teszik szükségessé a módosítást.<sup>9</sup> Ez a szabályozási megoldás érthető, hiszen túlzottan körülményes és költséges lenne minden egyes tulajdonosváltozást átvezetni az alapító okiraton. A tulajdonosváltozással kapcsolatban a szervezeti és működési szabályzat tartalmazhat azonban olyan rendelkezést, hogy azt a közös képviselőnek vagy az intézőbizottságnak szükséges bejelenteni.<sup>10</sup> Amennyiben tehát társasházi ingatlant vásárolunk, a személyi változás alapító okirati átvezetése nem kötelező.

Az alapító okirat módosítása értelemszerűen akkor szükséges, ha tartalma, illetve annak valamely eleme változik. A társasházi törvény 10. §-a szerint, ha a törvény másképp nem rendelkezik, az alapító okirat módosításához kivétel nélkül valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására szükség van.<sup>11</sup> A jogszabály kifejezetten meghatározza azokat az eseteket, amikor a módosításhoz ennél kisebb arányban is elegendő a tulajdonostársak hozzájárulása. E körben a következő négy esetkört szükséges elkülöníteni.

### *1. Amikor a közös tulajdonra „fáj a fogunk”*

A törvény nem követeli meg a tulajdonostársak egyhangú szavazatát az alapító okirat módosításához, ha a társasház a közös tulajdonban álló, külön tulajdonná alakítható épületrészt kívánja elidegeníteni. Erről a társasház a tulajdonosok négyötödének-, vagy alapító okirati felhatalmazás alapján akár kétharmadának hozzájárulásával is dönthet.<sup>12</sup> A szerző fél lehet egy külső személy is, előfordulhat azonban, hogy valamelyik tulajdonos kívánja az egyik közös tulajdonú helyiséget, például egy tárolót külön tulajdonként megszerezni, és azt kizárólagosan használni. Ez akkor lehetséges, ha a tároló külön tulajdonként kialakítható, vagy azzal az érintett tulajdonos külön tulajdona bővíthető és nem érinti az épület valamely tartószerkezetét. A tulajdonszerzéshez, illetve az alapító okirat módosításához elegendő a fenti arányú tulajdonostársi támogatás megszerzése.<sup>13</sup>

A társasház közgyűlésének határozata alapján, amennyiben azt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják<sup>14</sup>, illetve megfelel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (Inyvtv.) és végrehajtási rendeleté-

<sup>8</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi törvény 10. §-hoz, 1. pont.

<sup>9</sup> Társasházi törvény 16. §, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>10</sup> Társasházi törvény 22. § (1) bek a) pont, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>11</sup> Társasházi törvény 10. § (1) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>12</sup> Társasházi törvény 10. § (2)-(3) bekezdései, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>13</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 10. §-ához, 3. pont.

<sup>14</sup> Társasházi törvény 10. § (5) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

ben<sup>15</sup> meghatározott, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott követelményeknek<sup>16</sup>, sor kerülhet a tulajdoni viszonyok változásának földhivatali átvezetésére.<sup>17</sup> Ehhez azonban a határozatnak a külön tulajdonná alakításról, az elidegenítésről és a közös tulajdoni hányad változásáról is rendelkeznie kell.<sup>18</sup> A példánál maradva, amennyiben a tároló önálló, a másik ingatlantól független külön tulajdonná válik, és nem csupán a másik külön tulajdonú ingatlan bővítésére szolgál, szükség van egy olyan szerződésre is, amely rendelkezik a tároló átruházásáról, és tartalmazza az új tulajdonos részéről a szerzésre irányuló akaratnyilatkozatot.

Amennyiben a fenti feltételek fennállnak, a változásnak lehet még egy lényeges akadálya: a kisebbségben maradt, nemmel szavazó tulajdonostársak a határozatot a bíróság előtt 60 napon belül megtámadhatják, amely lehetőségre a figyelmüket – a határozat részeként – kötelezően fel kell hívni. Ennek a kisebbségvédelmi szabálynak pedig az az érdekessége, hogy tényleges pereskedés nélkül, pusztán a bejelentés alapján is hatálytalanná válhat a közgyűlési határozat, amely így már alkalmatlan lesz arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáljon.<sup>19</sup> A törvény tehát lehetőséget biztosít az együttműködést megtagadó tulajdonostársak megkerülésére, amennyiben azonban azok elég leleményesek, és felfigyelnek a bírósági út lehetőségére, megakadályozhatják a tulajdonszerzést. Ettől függetlenül előfordulhat, hogy a kisebbség „visszavonul”, a főszabály tehát mindenképp könnyebbséget jelent azokhoz az esetekhez képest, amikor a törvény a módosításhoz teljes egyhangúságot követel. Akkor sem kell kétségbeesni azonban, ha a kisebbség él védelmi jogával. A törvény ugyanis a közgyűlési szavazás eredménytelensége esetén – és csakis akkor – a bírósághoz fordulás lehetőségét, a taxatív meghatározott, konjunktív feltételek alapján a külön tulajdonná alakítás érdekében is biztosítja.<sup>20</sup> Ez azonban szintén nem sértheti a kisebbség méltányos érdekeit. Segíthet azonban, ha ellenállásukról a bíróság maga is úgy ítéli meg, hogy az eset összes körülményeinek mérlegelése alapján az teljesen indokolatlan.

## 2 Megakadályozhatják-e, hogy építkeznek?

Az építkezés fogalmi körébe a külön tulajdonú ingatlanunk bármilyen átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása vagy javítása is beletartozik.<sup>21</sup> Ezért mielőtt ezek bármelyikébe kezdenénk, meg kell vizsgálnunk, hogy a többi lakónak ebbe mennyire van beleszólása.

A társasházi törvénynek a közös, illetve külön tulajdonban zajló építkezésekre vonatkozó rendelkezései nem egy helyen, hanem elszórtan kerültek elhelyezésre, ezért némi értelmezést kíván, hogy pontosan mely esetekben van szükség – elsősorban a kü-

<sup>15</sup> 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 73. §.

<sup>16</sup> Inyvtv. 32. §, Jogtár (2016.I.1.-2017.VI.30. hatályos állapot).

<sup>17</sup> Társasházi törvény 10. § (2), Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>18</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 10. §-hoz, 3. pont.

<sup>19</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 10. § hoz, 3. pont.

<sup>20</sup> Társasházi törvény, 10. § (6) bekezdés Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>21</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 21. §-ához, 2. pont.

lön – tulajdonunkban történő építkezéshez az alapító okirat módosítására, mikor elegendő csupán a tulajdonostársak egy részének hozzájárulása, és melyek azok az esetek, amikor hozzájárulás nélkül is építkezhetünk. Szeretném kiemelni, hogy az alábbiakban ismertetésre kerülő szabályok kizárólag a tulajdonostársakhoz fűződő viszony értelmezését célozzák, az építkezés egyéb, külön jogszabályok által támasztott követelményeinek a kifejtettektől függetlenül, minden esetben eleget kell tenni.

### 2.1. Az alapító okirat módosításának szükségessége

A törvény a külön tulajdonban zajló építkezések kapcsán egyetlen olyan esetet nevesít, amikor az építkezés feltétele az alapító okirat módosítása: ha valamelyik külön tulajdonban lévő lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben, jogerős és végrehajtható<sup>22</sup> építési engedély alapján terveznek építési munkálatokat végezni, amelynek eredményeként egy ingatlanból – lakásból vagy nem lakás célú helyiségből – több ingatlan (lakásmegosztás) vagy több ingatlanból egy ingatlan (lakásösszevonás) jön létre. Szerencsére ebben az esetben szó sincs egyhangú hozzájáruláshoz kötött módosításról: egyszerű szavazattöbbséggel, tehát például egy hat lakásos társasházban, egyenlő tulajdoni hányadok esetén, négy tulajdonostárs beleegyezésével is módosítható az alapító okirat. Ennek feltétele azonban, hogy a változás a többi tulajdonostárs külön tulajdoni hányadát nem érinti, illetve a munkálat építési engedélyköteles és az engedély rendelkezésre áll.<sup>23</sup>

Amennyiben tehát valamely építkezés nem jár lakásmegosztással vagy lakásösszevonással, az alapító okiratot módosítani nem kell. Ez utóbbi kategórián belül az alábbi két esetkört kell elkülöníteni.

### 2.2. Csak a legközelebbi szomszédok jóváhagyását kell megszerezni

Az alapító okirat módosítására nem, csak a munkálatokkal érintett tulajdonostársaink kétharmadának írásbeli hozzájárulására van szükségünk, ha az építkezési munkához a közös tulajdonú berendezésekre történő rácsatlakozás szükséges, illetve építkezésünk eredményeképp az épületrész, vagy valamely épület berendezés műszaki állapota megváltozik.<sup>24</sup>

A munkálatokkal érintett tulajdonostársak alatt elsősorban közvetlen szomszédjaink, illetve azok a lakók értendők, akik az építkezésünk során igénybe vett épület berendezést szintén használják, így például a vízhez velünk azonos csövön keresztül jutnak hozzá<sup>25</sup>. Erre a szabályozásra biztonsági-, illetve állékonysági okokból van szükség a jogszabály megfogalmazása szerint.<sup>26</sup> A helyzet tehát ilyenkor is egyértelműen kedvezőbb ahhoz képest, mint amikor valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozatának beszerzésére, illetve az alapító okirat módosításának elérésére kényszerülnénk.

<sup>22</sup> Kommentára társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 10. §-ához, 7. pont.

<sup>23</sup> Társasházi törvény 21. § (3) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>24</sup> Társasházi törvény 21. § (1) bekezdés, Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>25</sup> Társasházi törvény. 21. § (2) bekezdés, Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>26</sup> Társasházi törvény 21. § (1) bekezdés, Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

### 2.3. Jelentsd be, és indulhat az átalakítás

A legszerencsésebb helyzet a következő: nincs szükség az alapító okirat módosításának kezdeményezésére, illetve a tulajdonostársak bármelyikének hozzájárulására, ha a külön tulajdonú ingatlanunkban akként építkezünk, hogy az a közös tulajdont képező épület berendezésére (például a ház vízcsövére, csatornára, villamoshálózatra, kéményre<sup>27</sup>) történő csatlakozással nem jár.<sup>28</sup> Ilyen esetben a többi tulajdonostársnak egyáltalán nincs beleszólása a külön tulajdonunkban zajló építkezésbe. A társasházi törvény csupán azt írja elő, hogy az építkezésről a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét értesíteni kell<sup>29</sup>, továbbá a társasház szervezeti és működési szabályzata, illetve házirendje pl.: a zajra való tekintettel a többi tulajdonostárs tájékoztatására vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést, mindez azonban az építkezésnek nem akadály.

### 3. Egy további szabályozott eset a módosítás kérdéskörében

A teljesség kedvéért a törvény által szabályozott, alapító okirat módosítását igénylő esetek körébe sorolandó az is, amikor az alapító okirat a külön tulajdont nem érintő számtási hibát vagy elírást tartalmaz.<sup>30</sup> Az alapító okirat módosításához ez utóbbi esetben is elegendő az egyszerű szavazattöbbség.

### 4. Amikor a helyzet nem egyértelmű, de a helyes értelmezés segíthet

A törvény fentiekben ismertetett rendelkezései világos útmutatást adnak arra vonatkozóan, hogy melyek azok a főbb esetek, amikor az alapító okirat módosítása szükséges. Előfordulhatnak azonban olyan helyzetek is, amikor pusztán a társasházi törvény rendelkezéseit olvasva nem egyértelmű, hogyan is kell eljárunk. Egy a tulajdoni viszonyokat érintő változás esetében alappal gondolhatjuk azt, hogy a módosítás elkerülhetetlen, és mivel a törvény az esetet kifejezetten nem szabályozza – a 10. § (1) bekezdésére figyelemmel – a tulajdonostársak egyhangú szavazatára van szükségünk. Mielőtt azonban a többi tulajdonostárs által nem támogatott módosítás elérése iránti harcba kezdénénk, és a megoldási lehetőségeinken gondolkoznánk, első lépésként érdemes megvizsgálnunk, mely egyéb jogszabályok tartalmazhatnak még rendelkezést ügyünk vonatkozásában. Előfordulhat, hogy a tulajdonostársaink hozzájárulására, illetve a módosításra valójában nincs is szükségünk.

#### 4.1. A külön tulajdonú ingatlan rendeltetésének megváltozása

A nem egyértelmű esetek iskolapéldájaként vizsgáljuk meg a Bevezetésben említett, kiemelt esetkört, vagyis az ingatlan rendeltetésének megváltoztatását. A következőkben

<sup>27</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 21. §-ához, 2. pont.

<sup>28</sup> Társasházi törvény 21. § (2) bekezdés, Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>29</sup> Társasházi törvény 20. § (1) bekezdés a) pont, Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>30</sup> Társasházi törvény 60. § (1) bekezdés Jogtár, (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

egy fiktív példából kiindulva egy olyan helyzetet kívánok körvonalazni, amikor a társasházi lakóközösség tagjaként, a külön tulajdonú ingatlanunkkal kapcsolatos igényünk érvényesítése során nem egyértelmű, hogy sorsunk mennyiben függ szomszédjaink jóindulatától. A következőkben azt kísérem meg felvázolni, hogy a különböző jogszabályok mely rendelkezései tartalmazhatják a helyes megoldást, illetve azokat a vizsgált eset kapcsán miként értelmezhetjük.

#### 4.2. A rendeltetismód változás lehetséges indokai egy gyakorlati példa tükrében

Kiindulópontként gondoljunk egy olyan esetre, amikor a társasházi, külön tulajdonú ingatlan alapterületéből, beosztásából, felszereltségéből adódóan megfelel a jogszabályok lakásokkal szemben támasztott követelményeinek, vagyis az egy olyan „összefüggő helyiségcsoport, amely a helyiségei, közművesítettsége, melegvíz-ellátása és fűtési módja alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható”<sup>31</sup>. Az ingatlan-nyilvántartásban azonban nem lakás céljára szolgáló helyiségként, hanem például műhelyként van nyilvántartva. Ez utóbbi jellegű ingatlan a vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint olyan helyiség, amely „kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági”<sup>32</sup> célra, tehát nem lakás céljára szolgál. A tulajdonos az ingatlant rendeltetésének megfelelően használja, és ott ipari tevékenységet végez. Később azonban a helyiséget értékesíti, amelynek vevője úgy dönt, hogy azt kizárólag lakhatásának biztosítása céljából kívánja használni, tekintve, hogy a fenti feltételek alapján, esetleg minimális, engedélyhez nem kötött átalakítási munkákat elvégzését követően, erre a célra is tökéletesen alkalmas. Abban életvitelszerűen tartózkodik és ott más típusú rendeltetést indokoló tevékenységet egyáltalán nem végez. Használati jogát – a Ptk. 5:74. §-ával, a társasházi törvény 16. §-ával, valamint a társasház szervezeti-működési szabályzatában foglaltakkal összhangban – a többi tulajdonostárs jogának és törvényes érdekének sérelme nélkül gyakorolja. Az ingatlant lakcímként is bejelentené, hiszen például a lakhatását lehetővé tevő másik ingatlannal nem rendelkezik, azonban ez a nem lakás rendeltetéséből adódóan – az irányadó gyakorlat szerint – nem lehetséges.<sup>33</sup> Amennyiben gépjármű tulajdonos is, a lakcíme szerinti területen – például egy budapesti kerületben – ingyenesen parkolhatna, ez azonban számára a lakcímbjelentés eredménytelenségének valószínűsége okán nem biztosított. Ezen kívül az illetékes önkormányzat rendeletében meghatározott mértékű építményadót is rendszeresen fizetnie kell, amely egy lakás rendeltetésű ingatlan esetében nem terhelné. Mindezek alapján, érthető módon intézkedni kíván a rendeltetés megváltoztatása, e változás ingatlan-

<sup>31</sup> A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. törvény 91/A. § 1-5. pont, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>32</sup> 1993. évi LXXIII. tv. 91/A. § 12. pont, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>33</sup> A lakcímbjelentés szempontjából az 1993. évi LXXIII. törvény 5. §-a lakásnak tekinti főszabály szerint azt a helyiséget is, ahol valaki szükségéből lakik, vagy – amennyiben más lakása nincs – ott megszáll. Ebből pedig következhetne egy olyan értelmezés is, miszerint a lakcímbjelentésnek nem feltétele, hogy az ingatlan lakásnak minősüljön. Ennek ellenére az okmányirodai gyakorlat az, hogy egyéb típusú helyiség, például egy üzlethelyiség vonatkozásában a lakcímbjelentés nem lehetséges.



nyilvántartási átvezetése iránt. Egy ilyen helyzetben azonban nem egyértelmű, hogy mindehhez szükséges-e módosítani a társasház alapító okiratát. A rendeltetés megváltoztatására vonatkozó kifejezett rendelkezést ugyanis sem a Ptk., sem pedig a társasházi törvény nem tartalmaz, így nem mondják ki azt sem, hogy az alapító okirat módosítására lenne szükség. Az ingatlan jogi jellegének meghatározását – a tulajdoni viszonyok szabályozása körében – azonban az alapító okirat tartalmazza. Az esetkör ráadásul, a törvény eltérő rendelkezése hiányában nem tartozik azon kiemelt esetek közé, amikor az egyhangú határozathoz képest alacsonyabb szavazati aránnyal is módosítható az alapító okirat. Amennyiben tehát a módosítás szükséges lenne ahhoz, hogy a rendeltetés megváltozása az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetésre kerüljön, valószínűleg azzal a kellemetlen helyzettel kellene szembesülni, hogy ennek eléréséhez kivétel nélkül valamennyi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatára szükség van, holott a változás a tulajdonostársak közös-, illetve külön tulajdoni hányadát egyáltalán nem érintené. A lakók nem kerülnének hátrányosabb helyzetbe azáltal, hogy a rendeltetés megváltozik, ráadásul a korábban végzett ipari tevékenységhez képest a lakás céljára történő használat kevesebb zajjal és kellemetlenséggel is jár, tehát a ház nyugalma szempontjából még előnyös is lehet. Mindebből pedig véleményem szerint az következik, hogy a rendeltetés megváltoztatását semmiképp nem lenne indokolt a többi lakó hozzájárulásához kötött alapító okirat módosításától függővé tenni.

#### 4.3. A társasházi törvényen kívüli jogszabályok értelmezése

Egy nagyobb társasház esetén minden egyes tulajdonostárs hozzájárulásának beszerzése jelentős nehézséggel járhat. Amennyiben ez a meglehetősen kiszolgáltatott helyzet állna fenn, a rendeltetismód megváltoztatása iránti igény érvényesítésének elegendő akadályja lenne akár egyetlen tulajdonostárs negatív, nem közreműködő hozzáállása is. Éppen ezért a példaként felhozott esetből kiindulva mindenképp érdemesnek láttam utánajárni, hogy az alapító okirat módosítása vajon elkerülhető-e? A választ véleményem szerint elsősorban a Ptk.-ban, az Inyvtv.-ben, és annak végrehajtási rendeletében (Inyvtv.vhr.), valamint az építésügyi előírásokat tartalmazó jogszabályokban, így például az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (Étv.)<sup>34</sup> kell keresnünk.

A Ptk. szerint az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.<sup>35</sup> Jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és az adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, valamint bírósági vagy hatósági határozat alapján is sor kerülhet.<sup>36</sup> Az Inyvtv. szerint a fenti okiratok valamelyike akkor alkalmas a bejegyzésre, ha igazolja a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, megszűnését.<sup>37</sup> Egy ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez pedig a külön jogszabályban meghatározott jogerős hatósági engedély, jóváhagyás, igazolás, illetve megkeresés szükséges.<sup>38</sup> Ahhoz, hogy kiderüljön, a rendeltetismód változás át-

<sup>34</sup> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>35</sup> Ptk. 5:170. §, Jogtár (2016.III. 24-től hatályos állapot).

<sup>36</sup> Ptk. 5:167. §, Jogtár (2016.III. 24-től hatályos állapot).

<sup>37</sup> Inyvtv. 29. §, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>38</sup> Inyvtv. 28. § (1) bekezdés, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

vezetéséhez az e körbe tartozó okiratok közül melyik alkalmas a bejegyzésre, azt kell megvizsgálni, hogy a fentiekben említett jogszabályok erről hogyan rendelkeznek.

Az ingatlan-nyilvántartás egyaránt tartalmazza a társasház épület, illetve azon belül a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetését. Az Inytv. vhr. szerint a társasházi különlapon egyebek mellett fel kell tüntetni, a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség megnevezését.<sup>39</sup> Megnevezés alatt a gyakorlat szerint az adott, külön tulajdonú ingatlan rendeltetését kell érteni.<sup>40</sup> Ez a fogalom véleményem szerint az Inytv.-ben használt „ingatlan jogi jellege” kifejezéssel is azonosítható, amely az ingatlanhoz kapcsolódóan, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető jogilag jelentős tények közé sorolható.<sup>41</sup>

Az ingatlan rendeltetésének megváltoztatásához az Étv. szerint, főszabályként hatósági engedély szükséges, ez alól azonban van kivétel.<sup>42</sup> Az ide vonatkozó kormányrendelet kifejezetten kiemeli, hogy az építmény, illetve építményrész rendeltetésének építési engedély köteles munkával nem járó megváltoztatásához nem kell az építésügyi hatóság engedélye.<sup>43</sup> Amennyiben tehát a példa szerinti ingatlant az eredetihez képest más rendeltetéssel kívánjuk használni, a rendeltetés megváltoztatását az ingatlan-nyilvántartásba is be akarjuk jegyeztetni, és ez építési engedélyköteles átalakítással nem jár, annak az építési jogszabályok alapján nem lesz akadálya.

Az Inytv.vhr. pedig szerencsére azt is meghatározza, hogy az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljáráshoz nem kötött rendeltetismód változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez pontosan milyen okirat szükséges: ez pedig az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság által kiadott hatósági bizonyítvány.<sup>44</sup> Ezt a kifejezett szabályozást valószínűleg egy korábbi joghézag pótlásának szükségessége idézte elő. Az Étv. vonatkozó rendelkezésének hatályba lépését megelőzően nem volt egyértelmű, hogy pontosan milyen építésügyi szabályozás alapján kerülhet sor a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére. Erre hívta fel a figyelmet egy konkrét ügy kapcsán az állampolgári jogok országgyűlési biztosának Jelentése is. A panaszosok beadványukban azt sérelmezték, hogy a tulajdonukban álló, gazdasági épület megjelölésű ingatlan rendeltetését oly módon kívánták megváltoztatni, hogy az a tényleges használatának megfelelően, lakásként legyen nyilvántartva, kérelmüket azonban az építésügyi hatóság – megfelelő szabályozás hiányában – elutasította. A korábban hatályos rendelkezések szerint<sup>45</sup> nem volt egyértelmű, hogy ehhez egyáltalán szükséges-e hatósági engedély. A Jelentés kiemelte, hogy mivel a vonatkozó rendelet „az építési tevékenységgel nem járó rendeltetés változtatáskor lakások esetében nem írja elő engedély, igazolás stb. kiadását, az Inytv. viszont külön jogszabályban meghatározott hatósági engedélyt, jóváhagyást vagy igazolást tekint a bejegyzés alapjául elfogadható okiratnak, nincs egyértelmű jogi szabályozás arra nézve, hogy az ilyen esetekben milyen építésügyi intézkedés alap-

<sup>39</sup> Inytv. vhr. 54. § (1) bekezdés, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>40</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 17. §-hoz.

<sup>41</sup> Inytv. 17. §, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>42</sup> Étv. 54. § (3) bekezdés, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>43</sup> 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 17. § (1a) bekezdése, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>44</sup> Inytv. vhr. 65. § (3a) bekezdése, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>45</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban ÖTM rendelet) 2008. szeptember 1-én hatályba lépett rendelkezései, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

ján kerülhet sor az adatváltozás földhivatali átvezetésére.”<sup>46</sup> Az országgyűlési biztos ezért intézkedett a jogbiztonság helyreállítása érdekében, és felhívta az illetékes minisztériumot a joghézag kiküszöbölésére. Mindezek alapján az Étv. jelenleg hatályos rendelkezései már egyértelmű szabályozást tartalmaznak arra nézve, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapja ilyen esetben az építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány. Ezzel kapcsolatban lényegesnek tartom kiemelni, hogy a hatósági bizonyítvány az ügyfél kérelmére, a hatóság által kiállított olyan közokirat, amely ugyan jogot vagy kötelezettséget nem állapíthat meg, mindenképp alkalmas azonban arra, hogy a fennálló jogot, tényt vagy állapotot hitelesen igazolja<sup>47</sup>, így megfelel az Inyvtv. által a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott követelményeknek. Amennyiben tehát a szükséges hatósági bizonyítvány a rendelkezésünkre áll, és abban az illetékes építésügyi hatóság a rendeltetésmód változás feltételeinek fennállását igazolja, a jogszabályi rendelkezések általam helyesnek vélt értelmezése esetén, a földhivatal kérelmünkre intézkedik a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt.

Nem összekeverendők tehát az építési engedélyhez nem kötött, építési munkálatokkal nem járó rendeltetésmód változásra vonatkozó szabályok azzal az esettel, amikor a társasházban engedély köteles építés (pl.: ráépítés) útján jön létre egy új öröklakás, és az Inyvtv.vhr. az alapító okirat módosítást a változás átvezetésének feltételeként kifejezetten előírja.<sup>48</sup> Felmerülhet továbbá, hogy szükséges-e analógiát alkalmazni arra az esetre gondolva, amikor a közös tulajdonból külön tulajdon keletkezik? Ez utóbbinál ugyanis mind a társasházi törvény, mind pedig az Inyvtv.vhr. elvárja az alapító okirat módosítást. Álláspontom szerint azonban az analógia alkalmazása nem lenne helyes, mivel a felsorolt jogszabályok kifejezetten rendelkeznek a rendeltetésmód változás során követendő eljárásról, és bár konkrétan nem mondják ki, hogy nincs szükség a módosításra, ezt követelményként egyáltalán nem is írják elő. A módosítás mint feltétel szükségtelenségének egyik lehetséges oka véleményem szerint az, hogy – a fentiekben kifejtettekre figyelemmel – a társasházi külön tulajdonnal kapcsolatos változások, a tulajdonos rendelkezési jogából adódóan, általában nem igénylik az alapító okirat módosítását. A rendelkezési jog része a tulajdonos akaratának megfelelő használat is, így amennyiben a jogszabályi feltételek alapján az ingatlan az eredetitől eltérő rendeltetés szerint is használható lenne, álláspontom szerint az ingatlan tulajdonosa erről is szabadon rendelkezhet. Amennyiben tehát a feltételek fennállását tanúsító hatósági bizonyítvány rendelkezésre áll, az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetésének a társasház lakói hozzájárulásának hiánya nem lehet az akadálya.

A rendeltetésmód megváltozásához szükséges feltételekkel kapcsolatos álláspontomat a jelenleg hatályos társasházi törvény Kommentárja is egyértelműen alátámasztja. Az általam is bejárt értelmezési útvonalat követve kiemeli ugyanis, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok egyetlen esetben sem teszik kötelezővé az alapító okirat módosítását, ha az ingatlan tulajdonosa kizárólag az ingatlan rendeltetését kívánja meg-

<sup>46</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának Jelentése az OBH 5717/2008. számú ügyben.

<sup>47</sup> Nagykomentár a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól 2004.évi CXL. törvényhez, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

<sup>48</sup> Inyvtv.vhr. 73. § (6) bekezdés, Complex net Jogtár, 2016. április 15-én hatályos állapot.

változtatni. E szabályokra pedig a társasház közösség is köteles figyelemmel lenni.<sup>49</sup> Ez utóbbi kommentári megjegyzés kiemelésére azért van szükség, mert az ingatlan eredeti rendeltetésétől eltérő használata, illetve ezzel összefüggésben a rendeltetésmód változás bizonyos mértékű korlátozására a társasháznak a szervezeti és működési szabályzatban, illetve közgyűlési határozat formájában lehetősége van. Ez nem is olyan meglepő, hiszen előfordulhat a fenti példával ellentétes, olyan eset is, amikor az ingatlan eltérő használata a tulajdonostársak jogait vagy törvényes érdekeit sérti, ez pedig a társasházi törvény 16.§-a szerint is a használat korlátja. Lakáscélú helyiségek esetén ilyen korlátozást csak a szervezeti és működési szabályzat határozhat meg, egyedi határozat nem. A korlátok lefektetése során azonban egyértelműen figyelemmel kell lenni arra, hogy az a lakóépület céljával és működésével összhangban legyen. Nem megengedett az olyan, indokolatlan korlátozás, amely szükségtelen ahhoz, hogy biztosítsa a tulajdonostársak jogainak és törvényes érdekeinek védelmét. Nem lehet továbbá a törvény rendelkezésével ellentétes vagy annál szigorúbb.<sup>50</sup>

Nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésétől eltérő használatával kapcsolatos korlátozást mind a szervezeti-működési szabályzat, mind pedig egyedi közgyűlési határozat meghatározhat. Erre azonban csakis a törvényben kifejezetten szabályozott esetekben van lehetőség, így például ha a helyiségben szerencsejátékkal vagy erotikus szolgáltatással összefüggő tevékenységet kívánnak folytatni<sup>51</sup>, vagy ha az a lakhatás nyugalma zavarja.<sup>52</sup> A társasházi törvény az olyan tevékenységek esetén pedig, amelyek telepengedély-kötelesek vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék értékesítésével függnék össze, előírja, hogy a hatóságok az engedély kiadása során, a társasház által, a használat körében hozott közgyűlési határozatot kötelesek figyelembe venni.<sup>53</sup>

A használat, illetve a rendeltetésmód megváltoztatásával kapcsolatban tehát a hatósági szabályokon kívül a társasház szervezeti-működési szabályzata, illetve nem lakáscélú helyiség esetén egyedi határozata is tartalmazhatnak korlátozó rendelkezéseket. Erre azonban kizárólag a fenti, törvény által szabott korlátok között kerülhet sor. Amennyiben – a példánknál maradva – a külön tulajdonú ingatlan tulajdonosának szándéka csak arra irányul, hogy az egyéb rendeltetésű helyiséget lakásként használja, és el kívánja érni, hogy ezt az ingatlan-nyilvántartás is hitelesen tartalmazza, egyedül az illetékes építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítványra van szüksége. Az alapító okirat módosítását álláspontom szerint nem kell kérnie a társasház közgyűlésétől. Amennyiben pedig a szervezeti-működési szabályzat, az egyedi határozat vagy esetleg maga az alapító okirat ezzel ellentétes, indokolatlanul korlátozó rendelkezést tartalmaz, a sérelmet szenvedett tulajdonos – véleményem szerint – a törvényességi felügyeletet gyakorló jegyzőhöz<sup>54</sup> vagy a bírósághoz fordulhat, és a fenti rendelkezésekre hivatkozással kérheti a törvényes működés helyreállítását, vagy az érintett rendelkezés érvénytelenségének bírósági megállapítását.

<sup>49</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 17. §-hoz.

<sup>50</sup> Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.131/2010/3.

<sup>51</sup> Társasházi törvény 17. § (1) bekezdés b) pont, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>52</sup> Társasházi törvény 18. § (3) bekezdés b) pont, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>53</sup> Társasházi törvény 18. § (3) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>54</sup> Társasházi törvény 27/A §, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

4.4. A tyúk vagy a tojás: az alapító okirat módosítás az ingatlan-nyilvántartási változásnak nem feltétele, hanem következménye?

Amennyiben tehát a rendeltetismódosításra vonatkozó jogszabályok fenti értelmezése helyes, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére nem az alapító okirat módosítás függvényében, hanem egy közokirat, az építésügyi hatóság által kiadott, a rendeltetismód változás feltételeinek fennállását igazoló hatósági bizonyítvány alapján kerül sor. A tulajdoni viszonyokat pedig elsősorban az ingatlan-nyilvántartás tanúsítja hitelesen, ehhez képest az alapító okirat tartalma másodlagos. A vonatkozó jogszabályok alapján azonban az álláspontom szerint nem állapítható meg egyértelműen, hogy a rendeltetismód, mint jogilag jelentős tény ingatlan-nyilvántartási állapotának – tulajdoni viszonyokat érintő – változása szükségessé teszi-e az alapító okirat módosítását, vagy az – a tulajdonosok személyét érintő változásokhoz hasonlóan – olyan speciális körülmény, amely az okirati átvezetést nem igényli. Mindenesetre, mi a teendő akkor, ha a teljességre törekszünk, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően – az akár kötelező, akár nem – azt is szeretnénk elérni, hogy az alapító okiratban foglaltak is a hiteles állapotot tükrözzék, a tulajdonostársak azonban az alapító okirat módosításától elzárkóznak? Ez azonban már azon sajátos esetek kategóriájába tartozik, amikor a tulajdonostársak részbeni, vagy egyhangú hozzájárulásának beszerzése elkerülhetetlen, azonban előfordulhat, hogy az erre irányuló kísérletünk eredménytelenül zárul. Amennyiben ez történik – különösen, ha a tulajdonostársi ellenállás számunkra érthetetlen és kifejezetten értelmetlen – joggal merülhet fel bennünk a bírósági eljárás kezdeményezésének gondolata.

#### 4.5. Védekeznék, de hogyan?

Mivel igényérvényesítésünk akadálya a velünk jogviszonyban álló félnek, vagyis a társasházi lakóközösség tagjai hozzájárulásának hiánya, ezért alappal juthat eszünkbe, hogy a joggal való visszaélés alapelvének passzív esetére, annak megsértésére hivatkozunk, amely alapján a hiányzó jognyilatkozat ítélettel való pótlását kérjük a bíróságtól. A jelenleg hatályos Ptk. 1:5. § (2) bekezdése értelmében „ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomos közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el”. Ez utóbbi rendelkezésre hivatkozással kapcsolatos jelentős probléma, hogy a bírói gyakorlat alapvetően tartózkodó álláspontot képvisel a joggal való visszaélés passzív esetének megállapíthatósága kapcsán, különösen a társasházakat érintő perekkel összefüggésben, mivel csak kivételes esetekben kíván beavatkozni a magánszféra ezen ügyeibe. Még komplikáltabb a helyzet, ha a jogérvényesítés feltétele a társasházi alapító okirat módosítása, amellyel kapcsolatban azt az álláspontot képviseli, hogy a jognyilatkozat pótlására ilyen esetben főszabály szerint nincs lehetőség. Több, társasházi lakóközösséget érintő esetben is megfogalmazásra került ugyanis az alapító okirattal összefüggésben az a már említett körülmény, hogy az lényegében egy szerződés, melynek módosításához szükséges jognyilatkozat megtagadása a jogalany, így a társasház lakóközössé-

ge tagjainak is diszkrecionális jogkörébe tartozik<sup>55</sup>, abba a bíróság nem avatkozhat bele. Az egyik ügyben például kifejezetten kimondta a Legfelsőbb Bíróság (jelenleg: Kúria), hogy a társasház alapítására vagy az alapító okirat módosítására senkit nem lehet kötelezni. A jognyilatkozat adására irányuló kötelezettség nem áll fenn, ezért a nyilatkozat bírósági ítélettel nem pótolható.<sup>56</sup> A bíróság főszabályként ugyanis a társasház közösség életébe csak néhány esetkört érintően avatkozhat be. Egyrészt a tulajdoni viszonyokkal összefüggésben, így például közös tulajdon társasházzá alakítása, illetve annak megszüntetése körében, jogalakítóként. Ezen kívül megállapíthatja a közgyűlési határozatok érvénytelenségét, amennyiben azok jogszabályba, alapító okiratba, vagy a szervezeti és működési szabályzatba ütköznek, továbbá ha a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével járnak.<sup>57</sup> Az érvénytelenség joghatása azonban csak abban áll, hogy a határozat nem lesz végrehajtható, az jogot és kötelezettséget nem keletkeztet. Eljárhat továbbá a társasházak felett törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző keresete alapján.<sup>58</sup>

Az ingatlan megváltozott rendeltetésének alapító okirati átvezetése kapcsán azonban egy, a tartózkodó joggyakorlati hozzáállásnál szembetűnőbb probléma is felmerül. A passzív visszaélés fogalmának egyik lényegi eleme ugyanis, hogy a jognyilatkozat csak akkor pótolható, ha megtételét jogszabály teszi a jogérvényesítés kötelező feltételévé. Mivel esetünkben, a fentiekben kifejtettek alapján – amennyiben az általam alkalmazott értelmezés helyes – jogszabály nem teszi a joggyakorlás, vagyis a rendeltetésmódváltozás átvezetésének kötelező feltételévé az alapító okirat módosítását, és az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat megadását, így a joggal való visszaélésre hivatkozás feltételei nem állnak fenn. Ezért álláspontom szerint az alapelvi hivatkozás nem vezethet eredményre.

Felmerülhet továbbá, hogy ha az alapító okirat egy szerződés, akkor annak bírósági módosítását a Ptk. 6:191. §-a alapján, a megváltozott körülményekre hivatkozással kezdeményezzük. Ez logikusnak tűnhet, hiszen a fentiekben kifejtettek alapján az alapító okira-ra a Ptk. szerződés módosítására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell. A Ptk. szerint a módosítás akkor kérhető a bíróságtól, ha a felek közötti tartós jogviszonyban, a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében, a változatlan feltételek melletti teljesítés a módosítást kérő fél lényeges jogi érdekét sértené, a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható, a körülmények megváltozását nem ő idézte elő és a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.<sup>59</sup> Az irányadó joggyakorlat azonban azt az álláspontot képviseli, hogy mivel az alapító okirat nem olyan szerződés, amelyet a felek bármelyikének teljesítenie kell, ezért ez főszabály szerint kizárja a bírósági módosításnak lehetőségét.<sup>60</sup> Ez a rendeltetésmód változás esetében is igaz lehet, hiszen a teljesítés fogalma e körben nehezen értelmezhető.

A szerződésmódosítás kizártságának főszabálya alól azonban bizonyos speciális körülmények alapján előfordulhatnak kivételek. Nem hiába hangsúlyozza többek között a

<sup>55</sup> Kommentár a Polgári törvénykönyvhöz, a Ptk. 1:5. §-hoz.

<sup>56</sup> BH2000.535.

<sup>57</sup> Társasházi törvény 42. § (1) bekezdés, Jogtár (2015.VII.1.-től hatályos állapot).

<sup>58</sup> Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 42. §-hoz.

<sup>59</sup> Ptk. 6:191. §, Jogtár (2016.III. 24-től hatályos állapot).

<sup>60</sup> Példa (eset) a hivatkozott joggyakorlatra.

társasházi törvény, illetve a bírói joggyakorlat<sup>61</sup> is, hogy a szerződés módosítás szabályait bizonyos esetekben alkalmazni kell. Álláspontom szerint ilyen speciális körülmény áll fenn a rendeltetésmód változás alapító okirati átvezetése esetében is. A vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket értelmezve egy esetleges bírósági eljárás keretében – a példánkban szereplő esetben – arra hivatkoznék, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi különlap módosítása, és azon a rendeltetésmód alapító okiratban foglaltakhoz képest történt megváltozása olyan változás, amely a tulajdoni viszonyokat érinti, így szükségszerűvé teszi az alapító okirat módosítását. Ezt pedig a társasház lakói tűrni kötelesek. Véleményem szerint ezen álláspontomat alátámasztja a Kúria egy olyan ügyben hozott határozata is, ahol a rendeltetésmód változásnál bonyolultabb helyzet állt elő. A felperes építkezett, amely a tulajdonostársak közös-, illetve külön tulajdoni hányadát is módosította. A felperes ugyanis a társasházi ingatlan közös tulajdonban álló telkére – az alperesek hozzájárulásával és építési engedély alapján – a saját, illetve a II. r. alperes tulajdonát képező orvosi rendelőhöz egy felépítményt, illetve rokkantfeljárót létesített. Mivel a tulajdonostársakkal a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezéséről nem tudott megállapodni, kérte a bíróságtól, a ráépítés következményeinek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a közös-, illetve a külön tulajdoni arányok megfelelő megváltoztatását. Arra hivatkozott, hogy az építkezés kapcsán ráépítésen alapuló dologi jogi igénye keletkezett, az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzett. A Kúria az ügyben kimondta, hogy bár „a társasházi alapító okirat mint szerződés a bíróság által általában nem módosítható, de a ráépítés folytán keletkezett – alapos – dologi jogi igény következtében szükségessé válik az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi különlap I. részének módosítása”, amely jogváltozás az alapító okirat korábbi rendelkezéseinek megváltoztatását, megfelelő kiigazítását teszi szükségessé. Ezt az alperesek tűrni kötelesek. A bíróságnak az ítéletében tehát az alapító okirat módosításáról is rendelkeznie kell.<sup>62</sup>

Az idézett kúriai ítéletből véleményem szerint az is következik, hogy bár több esetben is kimondásra került, hogy a társasházak közösségi életébe a bíróság csak korlátozott mértékben avatkozhat bele, és az alapító okirat módosítása a társasház diszkrecionális jogköre, előfordulhatnak olyan, az általánostól eltérő speciális körülmények, amelyek alapján az alapító okirat módosítása eredményes lehet. Ennek következtében, egy bírósági eljárás keretében az ismertetett döntésre hivatkozás esetlegesen segítségünkre lehet abban a kellemtelen esetben is, amikor azzal kell szembesülnünk, hogy a társasház lakógyűlése akár a rendeltetésmód változás kapcsán, akár valamely másik – a példánkon kívüli esetben – a minket megillető jog gyakorlásához szükséges hozzájárulást pusztán azért nem adja meg, mert a lakók egy része a nyilatkozat megtagadása mellett dönt.

### III. Összegzés

A tulajdonostársainkkal való együttműködés szükségességének eseteit, illetve ennek kereit illetően a társasházi törvény többnyire útmutatással szolgálhat számunkra. Előfordulnak azonban olyan szituációk is, amikor kifejezett rendelkezés hiányában nem egyér-

<sup>61</sup> Példa (eset) a hivatkozott joggyakorlatra.

<sup>62</sup> BH.2010.11.

telmü, hogy igényérvényesítésünk kötelező feltételeként szükséges-e beszerezni a lakók hozzájárulását, illetve fel kell-e vennünk a harcot a társasházi alapító okirat módosításáért? A törvényből ugyanis véleményem szerint nem állapítható meg egyértelműen, hogy az alapító okirat módosítása körében kifejezetten szabályozott esetek felsorolása taxatív-e, vagy a felsoroltakon kívül ezzel a kötelezettséggel további helyzetekben is számolni kell. Úgy gondolom, hogy a mindennapi életben nagy számban előfordulhatnak olyan esetek, amikor a tulajdonos ingatlanát eredeti rendeltetésétől eltérő módon kívánja használni akként, hogy az engedélyhez kötött átalakítási munkálattal nem jár, a tulajdonostársak tulajdoni hányadát, jogát, valamint törvényes érdekeit egyáltalán nem érinti. A társasházi törvény Kommentárjából, illetve az ismertetett jogszabályokból álláspontom szerint levonható az a következtetés, hogy ebben az esetben az igényérvényesítés, vagyis a rendeltetésmód változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének egyedüli okirati feltétele az építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány, amely alapján sor kerülhet a változás bejegyzésére, vagyis a módosított alapító okiratot a kérelemhez csatolni nem kell. Ebből következően, csupán azt tartom lehetségesnek, hogy a tulajdoni viszonyok hatósági bizonyítványon – mint közokiraton – alapuló változásának lehet következménye az alapító okirat módosítása, illetve annak tulajdonostársak általi tūrési kötelezettsége. Ez az értelmezés azonban a társasházi törvény kifejezett rendelkezése hiányában nem feltétlenül egyértelmű, így megeshet például, hogy a földhivatal – a helyesnek tűnő értelmezést mellőzve – kérelmünk teljesítését az alapító okirat módosítás hiányára hivatkozva megtagadja. Emiatt a jogbiztonság sérelme az Étv. fentiekben említett, hatósági bizonyítvány szükségességét előíró rendelkezéseinek bevezetésével álláspontom szerint csak részben hárult el. Az eset életszerűségére és gyakori előfordulására, illetve a szabályozás homályosságára figyelemmel megfontolandónak tartanám a társasházi törvény rendelkezései között annak kifejezett kimondását, hogy a fenti módon történő rendeltetés-módosítás olyan változás, amelynek ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez nincs szükség az alapító okirat módosítására.



ANDREA BADÓ

**'CON'-DOMINIUM: LEGAL BACKGROUND TO AMENDING  
CONDOMINIUM STATUTES**

(Summary)

This study sets out to scrutinize through practical examples the provisions of Act No. CXXXIII on buildings under joint ownership whereby the permission for a refurbishment, rearrangement or a specific activity taking place on joint real estate under separate ownership is subject to the consent of the tenants and, where appropriate, requires the amendment of the statutes of the estate. The study attempts to underscore the view that the single documentary condition of transferring the change in intended use of a building to the land register is a certificate from the planning authority and, consequently, registering the change may take place without the amendment of the statutes.